2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：南京安居建设集团有限责任公司
主承销商：南京证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则和债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所和律师事务所等中介机构已确认募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）发行人：南京安居建设集团有限责任公司。

（二）债券名称：2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券（简称“22南京安居债01”）。

（三）发行金额：人民币7.00亿元。

（四）债券期限：本期债券为5年期，其中在本期债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）利率确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据主管部门相关业务指引文件要求，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在存续期内前3年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为0至300个基点（含本数）。

（七）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（九）投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

（十）还本付息方式：本期债券到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十一）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（十二）发行对象：通过主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

（十三）信用安排：本期债券无担保。

（十四）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用评级为AAA，发行人的主体信用级别为AAA。

（十五）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/集团/安居集团	指	南京安居建设集团有限责任公司
本次债券	指	发行人发行的总额人民币45亿元的“南京安居建设集团有限责任公司公司债券”
本期债券	指	发行人发行的计划发行额为人民币7.00亿元的“2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
主承销商/簿记管理人/债权代理人/南京证券	指	南京证券股份有限公司
审计机构	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
发行人律师	指	北京金诚同达（南京）律师事务所
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签订的《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券承销协议》
余额包销	指	主承销商承销本期债券承担的债券发行的风险，在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人南京证券股份有限公司签订的《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券债权代理协议》
《账户监管协议》	指	发行人与监管银行南京银行股份有限公司南京分行签订的《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券之账户监管及合作协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人南京证券股份有限公司制定的《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
最近三年/近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度
最近三年末/近三年末	指	2019年末、2020年末和2021年末
最近三年及一期/近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月
最近三年及一期末/近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末
《公司章程》	指	南京安居建设集团有限责任公司公司章程
监管银行	指	南京银行股份有限公司南京分行
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
股东/国资集团/市国资集团	指	南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司
南京市国资委/市国资委/实际控制人	指	南京市人民政府国有资产监督管理委员会
安居保障房公司	指	南京安居保障房建设发展有限公司
安科置业公司	指	南京安科置业有限公司
万晖置业公司	指	南京万晖置业有限公司
国资置业公司	指	南京国资投资置业有限公司
国诚置业公司	指	南京国诚置业有限公司
基础建设公司	指	南京基础建设发展有限公司
胜利圩水产	指	南京市胜利圩水产养殖场
宁颐实业公司	指	南京宁颐实业有限责任公司
颐和资产管理公司	指	南京安居颐和资产经营管理有限公司
颐悦发展公司	指	南京颐悦置业发展有限公司
国资新城公司	指	南京国资新城投资置业有限责任公司
建发集团公司	指	南京建设发展集团有限公司
安之旅公司	指	南京安之旅企业管理有限公司
颐和历史建筑公司	指	南京颐和历史建筑保护利用有限责任公司
颐瑞健康公司	指	南京颐瑞健康产业发展有限公司
颐居建设公司	指	南京颐居建设有限公司
燕子矶公司	指	南京市燕子矶片区整治开发有限责任公司
燕诚公司	指	南京燕诚建设发展有限公司
安江置业公司	指	南京安江置业有限公司
四大片区	指	南京市丁家庄片区、花岗片区、岱山片区、江宁上坊片区
新三片区	指	南京市孟北、百水、绿洲片区
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划
十四五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划
十九大	指	中国共产党第十九次全国代表大会

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书摘要中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他相关信息，进行独立的投资判断：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化以及国家经济政策的调整都会引起市场利率水平产生变化。可能发生的利率波动对存续期内债券的市场价值及对投资者投资本期债券所期望的预期收益带来一定的风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

二、与发行人相关的风险

（一）管理风险与对策

1、子公司管理风险

发行人控股、参股子公司及联营企业较多，涉及业务范围广，业务涵盖保障房建设、房地产开发、康养产业、物业管理、基础设施建设等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，但是随着下属公司数目的增加和涉及行业范围的扩张，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。

2、人力资源管理风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。

3、安全生产风险

近年来，国家相关安全生产法规愈加严格，监管力度不断加大。发行人作为保障性住房建设企业，安全生产不容忽视，其安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。

4、关联交易风险

基于保障房建设和房地产开发行业的产业链条特点，发行人与各关联方合作较为紧密，如与代建单位和项目合作单位存在一定规模的关联交易。若发行人关联交易决策机制不完善、交易定价有失公允等，将对发行人整体的盈利能力、经营水平产生较大风险。

（二）财务风险

1、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为64.33%、65.23%、65.80%和66.71%，发行人资产负债率较高将对发行人的偿债能力产生不利影响。

2、存货出售的不确定性及跌价的风险

近三年及一期末，发行人存货分别为5,480,828.75万元、5,816,543.21万元、6,968,595.68万元和7,277,906.41万元，占发行人总资产的比例分别为54.64%、57.64%、60.44%和60.44%。发行人存货主要为保障房和商品房类存货，未来如果房地产行业继续调控，使房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，将影响发行人的偿债能力。

3、其他应收款占比较高的风险

近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收利息）账面价值分别为1,932,363.17万元、1,443,038.27万元、1,587,077.76万元和1,809,214.56万元，占总资产的比例分别为19.26%、14.30%、13.77%和15.03%，处于较高的水平。发行人其他应收款主要为保障房项目专项拨付资金、应收联营公司的项目借款及四大片区保障房项目代建单位借款等，其他应收款可能存在回款不及时或无法回款的风险。

4、对外担保规模较大的风险

截至2021年末，发行人对外担保余额为142,612.90万元，占2021年末净资产的比例为3.62%。如果被担保企业出现债务违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，从而影响发行人对本期债券的偿债能力。

5、受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产账面价值合计807,261.46万元，占发行人2021年末总资产的比例为7.00%。发行人受限资产规模较大，可能会限制发行人未来的融资规模，对发行人的融资能力产生一定的影响。

6、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-594,824.68万元、535,501.37万元和80,076.87万元。若发行人未来在建项目的销售回款情况不及预期，经营活动产生的现金流量净额由正转负，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响，对发行人的偿债能力产生影响。

7、应收账款和应收账款周转率波动幅度较大的风险

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为41,995.40万元、25,367.90万元和13,551.33万元，应收账款周转率分别为14.83、30.74和61.03。发行人受保障房及商品房开发业务建设周期的影响，应收账款和应收账款周转率波动幅度较大，若发行人应收账款不能及时收回，将对发行人盈利能力产生一定影响。

8、有息债务规模较大的风险

截至2021年末，发行人有息债务规模为4,932,854.88万元，其中短期有息负债为1,291,897.64万元，债务规模较大且较为集中，短期内偿债压力较大。若宏观经济、行业形势以及融资环境在短期内发生较为显著的不利变动，则未来融资规模将有所下降，对发行人偿债能力造成较大影响。

9、利息保障倍数较低的风险

近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.31、0.47和0.43，较低的EBITDA利息保障倍数水平将影响发行人未来的偿债能力。由于发行人资本化利息支出和费用化利息支出数额较大，若未来债务规模进一步扩大，将进一步影响发行人偿付利息能力的稳定性。

10、保障房项目无法实现预期收益的风险

发行人保障性住房项目不是以盈利为主要目的，受政策影响较大，若政府对于保障房项目相关政策有所改变，有可能导致发行人项目预期收益无法实现的风险。

11、未来资本支出压力较大的风险

发行人房地产项目建设规模较大，项目建设期间融资需求较大，将给发行人带来了一定的资本支出压力。根据发行人规划，发行人房地产业务在未来五年内对资金的需求将大幅增加，资本需求将持续增长，发行人将面临较大的资本注入压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

12、销售回款不及时的风险

发行人保障房开发和商品房开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设安置投入与销售回款存在一定的时间错配。发行人保障房开发和商品房开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，若项目销售回款不能完全满足在建项目的推进及土地储备资金需求的增长，将导致经营活动现金流持续为负。

（三）经营风险

1、经济周期风险

发行人主营业务所属的保障房开发行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券本息的兑付。

2、保障房建设成本波动的风险

发行人的主营业务为保障房开发建设，土地成本对发行人进行保障房建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，发行人保障性住房项目的土地，主要通过划拨方式取得。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。未来，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的土地取得成本将上涨，盈利能力将受影响。

3、经营成本上升风险

除土地成本之外，保障房开发行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本上升。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱发行人未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

4、项目开发风险

保障房项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。发行人从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及多个领域且同时涉及不同政府部门的审批和监管，使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力、项目运作能力和丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

5、工程质量风险

保障房开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。发行人针对保障房项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能导致项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害发行人的品牌形象，甚至会使发行人遭受一定程度的经济损失，导致法律诉讼。

6、项目去化风险

发行人商品房项目主要分布于南京、苏州、徐州等新一线或二线城市，部分商品房项目位于镇江、扬州等三线城市。虽然上述三线城市未来发展面临机遇，但是发行人在建房地产项目受到当地房地产市场供求、价格变动、调控政策等影响，发行人可能面临一定的去化风险。

（四）政策风险

1、保障房政策风险

发行人保障房开发业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。保障房开发行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策或保障房政策发生变化，可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

2、货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果中国人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

3、税收政策变化的风险

2016年以前，发行人涉及的主要税种包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税和土地增值税，其中营业税税率为5%、城市维护建设税税率为5%或7%、企业所得税税率为25%。2016年5月，“营改增”全面推开，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等4个行业纳入试点范围，有效降低了房地产行业税负。未来国家仍有可能调整房地产行业税收政策，可能会对房地产企业未来的经营业绩产生一定影响。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]78号注册通知文件同意发行。

2020年10月10日，发行人股东南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司出具《关于同意南京安居建设集团申报优质主体企业债券的批复》（宁国资集团[2020]12号），同意发行人申请发行总额不超过人民币60亿元（含60亿元），债券期限为不超过20年（含20年）的公司债券。

2020年9月10日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币60亿元（含60亿元），债券期限为不超过20年（含20年）的公司债券。

二、本期债券的发行条款

（一）债券名称：2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券。

（二）发行人：南京安居建设集团有限责任公司。

（三）接受注册通知书文号：发改企业债券【2021】78号。

（四）发行金额：人民币7.00亿元。

（五）债券期限：本期债券为5年期，其中在本期债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（六）发行价格和面值：本期债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）利率确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据主管部门相关业务指引文件要求，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在存续期内前3年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（八）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（九）发行对象：通过主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

（十）承销方式：由主承销商南京证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。

（十一）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年9月9日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2022年9月13日。

（十三）发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2022年9月14日止。

（十四）起息日：自缴款日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月14日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：自2022年9月14日至2027年9月13日。如投资者在债券存续期的第3年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自2022年9月14日至2025年9月13日。

（十六）还本付息方式：本期债券到期一次性还本，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十七）付息日：2023年至2027年每年的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十八）兑付日：2027年9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

（二十）兑付价格：按面值兑付。

（二十一）偿付顺序：本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十二）信用安排：本期债券无担保。

（二十三）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用评级为AAA，发行人的主体信用级别为AAA。

（二十四）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为0至300个基点（含本数）。

（二十五）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

（二十六）投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（二十七）投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

（二十八）债券形式：实名制记账式债券。

（二十九）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（三十）债权代理人：南京证券股份有限公司。

（三十一）募集资金监管银行：南京银行股份有限公司南京分行。

（三十二）偿债资金监管银行：南京银行股份有限公司南京分行。

（三十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（三十四）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本期债券的发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为南京证券股份有限公司，拟通过簿记建档方式、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

（一）发行公告刊登日期：2022年9月7日。

（二）簿记建档日期：2022年9月9日14:00-16:00。

（三）发行期限：2022年9月13日至2022年9月14日。

（四）缴款截止日期：2022年9月14日15:00之前。

具体要求详见发行人公告的《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。

四、认购与托管安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为南京证券股份有限公司，拟通过簿记建档方式、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过主承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通，投资者可按照国家法律、法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告。

六、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受募集说明书及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，同意监管银行与发行人签订《账户监管协议》，接受该等文件对本期债券各项权利义务的约定。

（四）本期债券的债权代理人及/或监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

（七）在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第三条 募集资金用途

一、本期债券的募集资金规模

本期债券募集资金7.00亿元，拟用于保障性住房领域符合国家产业政策的项目，发行人承诺依法合规使用本期债券募集资金，募集资金具体使用情况见下表：

表3-1：募集资金用途明细表

单位：亿元、%

序号	项目名称	项目总投资规模	拟使用募集资金额度	拟使用募集资金额度占项目总投资规模比例
1	百水工业园地块保障房一期项目	32.89	1.90	5.78
2	百水工业园地块保障房三期项目	34.16	0.20	0.59
3	绿洲新增保障房地块（一组团）项目	41.89	0.30	0.72
4	绿洲新增保障房地块（四组团）项目	22.44	0.70	3.12
5	绿洲机械厂东侧地块保障房项目	55.99	1.70	3.04
6	地铁四号线孟北站地块保障房（一期）项目	38.41	0.50	1.30
7	地铁四号线孟北站地块保障房（二期）项目	11.75	0.10	0.85
8	地铁四号线孟北站地块保障房新增地块（三组团）项目	23.20	1.60	6.90
合计		260.73	7.00	–

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，不借予他人，不用于除保障性住房领域符合国家产业政策的项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块的业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不用于商业房地产开发，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于医院、小学、公共交通场站等公益性项目，不用于不符合国家产业政策的领域。

发行人承诺在项目开展过程中遵守项目管理相关规定，履行相关手续，确保项目合法、合规地开展，项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

本期债券募投项目均已列入南京市主城区“十三五”保障性住房建设目标任务计划。

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

二、本期债券募投项目的情况

详见本期债券募集说明书。

三、本次债券批复项下已发行情况

详见本期债券募集说明书。

四、募集资金使用及管理制度

详见本期债券募集说明书。

五、偿债保障措施

详见本期债券募集说明书。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南京安居建设集团有限责任公司
成立日期：2010年2月8日
住所：南京市雨花台区安德门大街32号紫悦广场1号北楼5楼
法定代表人：毛龙泉
注册资本：400,000.00万元
实缴资本：400,000.00万元
统一社会信用代码：91320100698391356T
联系电话：025-68255032
传真：025-68255034
邮政编码：210012

经营范围：土地一级开发整理；政策性住房项目的开发建设、经营管理及相关业务；危旧房改造项目开发建设（含重要近现代建筑保护、修缮与活化利用）；资产管理；自有房地产经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人作为南京市政府授权专门从事保障房开发建设的主体，是被授权专门从事保障性安居工程建设的市级平台。目前，业务范围涉及保障性住房建设、租赁住房建设与运营、政策性危旧房改造、土地一级开发整理、重要的现代建筑保护与利用、持有型物业运营和普通商品房的开发建设等。发行人自成立以来，高效优质完成了多项南京市重点项目的建设任务，承建的南京市四大片区等保障房项目，总建筑面积逾一千万平方米，积累了丰富的超大规模项目的建设经验。建设项目多次获得了鲁班奖、国家康居示范工程、三星级绿色建筑、詹天佑奖、广厦奖等荣誉。

截至2021年末，发行人资产总额为11,529,735.80万元，所有者权益为3,942,878.56万元，其中归属于母公司所有者权益3,338,934.63万元。2021年度，发行人实现营业收入为1,187,618.69万元，利润总额为80,552.07万元，净利润为45,654.87万元，归属于母公司所有者净利润为40,934.03万元。

二、历史沿革

详见本期债券募集说明书。

三、发行人股东及实际控制人情况

详见本期债券募集说明书。

四、发行人重要权益投资情况

详见本期债券募集说明书。

五、公司治理和组织结构

详见本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定，经过合法程序选举产生。截至募集说明书签署日，发行人董事7名，其中外部董事3名；监事2名，其中职工监事2名；总经理1名，副总经理4名，总工程师1名。发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

表4-1：发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	公司职务	任期
毛龙泉	男	董事长	2012.8至今
黄绍斌	男	董事、总经理	2020.10至今
李启明	男	董事	2018.4至今
刘惠萍	女	董事	2018.4至今
马国彩	女	董事	2019.11至今
仇白羽	男	董事	2019.7至今
奚庆	男	董事	2021.9-至今
杨龙江	男	职工监事	2012.8至今
郭海涛	男	职工监事	2022.4-至今
张洁	女	副总经理、总会计师	2013.5至今
徐勇	男	总工程师	2013.2至今
吕旸	男	副总经理	2019.7至今
刘建石	男	副总经理	2019.9至今
王胡浩	男	副总经理	2021.7至今

注：《公司章程》规定监事会成员为5人，其中股东委派3名，由发行人职工代表大会选举产生的职工代表监事2名。截至目前，发行人具有职工监事2名，其余3名监事仍处于股东委派过程中，此前由南京国资委委派的3名监事根据南京市委、市国资委关于市属集团干部调整相关文件安排不再履行监事职责，预计未来将由南京国资委和组织部统一委派，上述事项对发行人的运营管理无重大实质不利影响。

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股份的情况。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

详见本期债券募集说明书。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

发行人的董事、监事及高管人员不存在公务员兼职情况，符合中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发（2013）18号）、《公务员法》等相关要求。

七、发行人业务情况

（一）发行人经营范围及所属行业

发行人是目前全国保障房建设行业领先企业和南京市区域经济转型发展的有力抓手，作为南京市国资委授权专门从事保障房开发建设的主体，是唯一被授权专门从事保障性安居工程建设的市级平台。公司的经营范围包括土地一级开发整理；政策性住房项目的开发建设、经营管理及相关业务；危旧房改造项目开发建设（含重要近现代建筑保护、修缮与活化利用）；资产管理；自有房地产经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人以保障性安居工程建设为中心，主要从事多种类型保障房（安置房、经适房、廉租房、公租房、限价房等）的开发与建设。

安居集团坚持保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，以城市片区综合开发运营商为战略定位，以民生保障为导向，以改善地区环境、完善城市功能，提升城市品质为目标，从事城市保障性住房等基础设施建设，充分发挥国有资本在民生工程建设领域的支撑作用。

（二）发行人主营业务情况

发行人最近三年各业务板块的收入、成本、毛利润和毛利率情况如下表：

表4-2：最近三年营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	283,246.92	23.85	201,453.72	19.45	315,240.82	33.42
商品房开发	789,725.97	66.50	714,024.95	68.95	558,002.69	59.16
建设管理费	39,999.75	3.37	19,967.01	1.93	14,769.06	1.57
房屋租赁	15,990.45	1.35	9,985.47	0.96	9,792.48	1.04
环境整治	30,399.94	2.56	52,087.67	5.03	–	–
其他业务	28,255.66	2.38	38,001.31	3.67	45,458.48	4.82
营业收入合计	1,187,618.69	100.00	1,035,520.13	100.00	943,263.53	100.00

表4-3：最近三年营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	249,667.57	24.42	169,069.77	18.48	309,546.11	37.45
商品房开发	712,357.95	69.67	654,576.00	71.56	479,859.61	58.05
建设管理费	2,136.94	0.21	0.93	0.00	7.57	0.00
房屋租赁	5,665.70	0.55	1,220.08	0.13	664.93	0.08
环境整治	30,305.60	2.96	51,986.74	5.68	–	–
其他业务	22,313.26	2.18	37,864.42	4.14	36,518.89	4.42
营业成本合计	1,022,447.02	100.00	914,717.94	100.00	826,597.11	100.00

表4-4：最近三年毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房开发	33,579.35	20.33	32,383.95	26.81	5,694.71	4.88
商品房开发	77,368.02	46.84	59448.95	49.21	78,143.08	66.98
建设管理费	37,862.81	22.92	19,966.08	16.53	14,761.49	12.65
房屋租赁	10,324.75	6.25	8,765.39	7.26	9,127.55	7.82
环境整治	94.34	0.05	100.93	0.08	–	–
其他业务	5,942.40	3.60	136.89	0.12	8,939.59	7.66
毛利润合计	165,171.67	100.00	120,802.19	100.00	116,666.42	100.00

表4-5：最近三年毛利率情况

单位：%

业务板块	2021年度	2020年度	2019年度
保障房开发	11.86	16.08	1.81
商品房开发	9.80	8.33	14.00
建设管理费	94.66	100.00	99.95
房屋租赁	64.57	87.78	93.21
环境整治	0.31	0.19	–
其他业务	21.03	0.36	19.67
综合毛利率	13.91	11.67	12.37

1、营业收入结构及趋势

2019-2021年，发行人营业收入分别为943,263.53万元、1,035,520.13万元和1,187,618.69万元，呈现增长趋势。发行人营业收入以保障房开发收入、商品房开发收入、建设管理费收入、房屋租赁收入、环境整治收入和其他业务收入为主。

2019-2021年，保障房开发收入分别为315,240.82万元、201,453.72万元和283,246.92万元，占营业收入的比例分别为33.42%、19.45%和23.85%，保障房开发收入是发行人重要的收入来源。2020年，发行人保障房开发收入同比下降36.10%，降幅较大，主要原因为：2019-2020年，新开工建设的大部分保障房项目仍处于建设期，发行人可售的保障房库存较少，导致发行人2020年度的保障房开发收入较上年度下降较大。

2019-2021年，商品房开发收入分别为558,002.69万元、714,024.95万元和789,725.97万元，占营业收入的比例分别为59.16%、68.95%和66.50%。2020年，发行人商品房开发收入较2019年增加156,022.26万元，同比增长27.96%；2021年，发行人商品房开发收入较2020年增加75,701.02万元，同比增长10.60%。2019年以来，发行人加大了商品房的开发力度，项目区域以江苏省内为主，开发模式分为自主开发和合作开发。2020年、2021年，发行人在售商品房项目回款大幅增加，确认的商品房开发收入大幅增加。

2019-2021年，发行人的建设管理费收入分别为14,769.06万元、19,967.01万元和39,999.75万元，占营业收入的比例分别为1.57%、1.93%和3.37%。2020年，发行人建设管理费收入较2019年增加5,197.95万元，同比大幅增长35.19%；2021年，发行人建设管理费收入较2020年增加20,032.74万元，同比大幅增长100.33%。发行人建设管理费收入主要来自于自建模式下保障房建设计提的建设管理费收入，部分来自于一级土地开发业务计提的建设管理费收入。近三年内发行人建设管理费收入规模大幅增加主要系发行人以自建模式运营的丁家庄二期、新三片区等保障房项目计提的建设管理费增幅较大所致。

2019-2021年，发行人的房屋租赁收入分别为9,792.48万元、9,985.47万元和15,990.45万元，占营业收入的比例分别为1.04%、0.96%和1.35%。2021年，发行人房屋租赁收入较2020年增加6,004.98万元，同比增长60.14%。近年来，发行人管理的保障房相关商业配套设施租赁收入持续增加。

2019-2021年，发行人的环境整治收入分别为0.00万元、52,087.67万元和30,399.94万元，占营业收入的比例分别为0.00%、5.03%和2.56%。2020年，发行人新增环境整治项目板块，系该公司2019年12月31日以非同一控制下企业合并形式纳入发行人合并报表范围，2019年末确认该板块收入，从2020年起确认环境整治收入。

2019-2021年，发行人的其他业务收入分别为45,458.48万元、38,001.31万元和28,255.66万元，占营业收入的比例分别为4.82%、3.67%和2.38%。发行人其他业务主要为集团对合作公司的资金拆借、物业服务和酒店服务等业务。

2、营业成本结构及趋势

2019-2021年，发行人营业成本分别为826,597.11万元、914,717.94万元和1,022,447.02万元，呈现增长趋势，同比增长率分别为10.66%和11.78%。2019-2021年，发行人保障房开发营业成本分别为309,546.11万元、169,069.77万元和249,667.57万元，商品房开发营业成本分别为479,859.61万元、654,576.00万元和712,357.95万元。近三年发行人营业成本随着业务规模的扩大而增长。

3、营业毛利润结构及趋势

2019-2021年，发行人营业毛近三年保障房开发毛利润占比分别为4.88%、26.81%和20.33%，商品房开发毛利润占比分别为66.98%、49.21%和46.84%，商品房开发板块是对发行人营业毛利润贡献最大的板块。

4、营业毛利率结构及趋势

2019-2021年，发行人营业毛利率分别为12.37%、11.67%和13.91%，总体较为稳定。其中保障房开发业务毛利率分别为1.81%、16.08%和11.86%。2020年，保障房开发业务毛利率涨幅较大主要因为在售的丁家庄二期和西花岗片区保障房售价大幅上涨。商品房开发业务毛利率分别为14.00%、8.33%和9.80%，毛利率呈下降趋势主要系新冠疫情、商品房开发地块地理位置、限购政策、拿地价格和交付周期等因素的影响。

（三）发行人主要业务介绍

详见本期债券募集说明书。

八、发行人最近三年及一期内重大资产重组情况

最近三年及一期内，发行人不存在重大资产重组情况。

九、发行人所在行业情况

详见本期债券募集说明书。

十、发行人地域经济情况

详见本期债券募集说明书。

十一、发行人的发展规划

详见本期债券募集说明书。

十二、发行人重大违法违规和重大诉讼事项的情况

最近三年及一期内，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

第五条 发行人财务情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度、2020年度和2021年度合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计并分别出具了编号为“天衡审字（2020）00261号”、“天衡审字（2021）00470号”和“天衡审字（2022）00077号”标准无保留意见的审计报告。发行人2022年1-3月财务报表未经审计。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，投资者应当参照发行人2019年、2020年和2021年经审计的财务报表以及2022年1-3月未经审计的财务报告，以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2019-2021年度经审计财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

一、发行人财务概况

（一）发行人会计报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项

详见本期债券募集说明书。

（三）财务报表合并范围变化情况

详见本期债券募集说明书。

（四）主要财务数据和财务指标

表5-1：发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2022年3月末 2022年1-3月	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
资产总额	12,040,631.98	11,529,735.80	10,091,933.24	10,031,688.46
其中：流动资产	11,236,197.36	10,823,662.67	9,517,978.76	9,535,198.52
负债总额	8,031,818.78	7,586,857.24	6,582,796.28	6,453,264.93
其中：流动负债	4,042,746.98	4,045,842.77	3,845,789.48	3,377,584.49
少数股东权益	603,068.02	603,943.93	500,228.77	629,510.96
所有者权益合计	4,008,813.20	3,942,878.56	3,509,136.96	3,578,423.53
营业收入	106,251.02	1,187,618.69	1,035,520.13	943,263.53
营业成本	80,658.66	1,022,447.01	914,717.94	826,597.11
营业利润	17,986.30	78,176.71	58,698.54	45,708.09
利润总额	18,172.29	80,552.07	57,634.80	45,516.41
少数股东损益	-1,544.41	4,720.84	8,292.49	6,548.48
净利润	16,871.16	45,654.87	37,084.17	27,368.30
经营活动产生的现金流量净额	-214,832.26	80,076.87	535,501.37	-594,824.68
投资活动产生的现金流量净额	-80,301.76	-137,809.64	4,607.53	176,478.76
筹资活动产生的现金流量净额	122,100.00	34,939.68	-348,397.92	732,644.12
现金及现金等价物净增加额	-173,034.03	-22,793.09	191,710.98	314,298.20

表5-2：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2022年3月末 2022年1-3月	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
资产负债率（%）	66.71	65.80	65.23	64.33
流动比率（倍）	2.78	2.68	2.47	2.82
速动比率（倍）	0.98	0.95	0.96	1.20
应收账款周转率（次/年）	8.85	61.03	30.74	14.83
存货周转率（次/年）	0.01	0.16	0.16	0.18
总资产周转率（次/年）	0.01	0.11	0.10	0.11
净资产收益率（%）	0.42	1.23	1.05	0.92

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
8、2022年1-3月的应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产收益率未进行年化。

二、发行人财务分析

详见本期债券募集说明书。

三、资产负债分析

详见本期债券募集说明书。

四、发行人担保情况

详见本期债券募集说明书。

五、发行人受限资产情况

详见本期债券募集说明书。

六、未决诉讼分析

截至募集说明书签署日，发行人无重大未决仲裁及诉讼事项。

七、关联方及关联交易

详见本期债券募集说明书。

八、发行人近三年及一期合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、三、四）

第六条 发行人资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为AAA。主体信用AAA评级含义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。债券信用AAA评级含义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

（一）评级结论

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为AAA。中诚信国际肯定了区域经济发展水平高、区域地位突出、政府支持力度大等方面的优势对发行人整体信用实力提供有力支持；同时，中诚信国际关注到资本支出压力大、短期债务规模较大及房地产行业政策变动等因素对发行人经营及信用状况造成的影响。

（二）优势

1、区域发展水平高，经济实力强。南京市拥有良好经济基础且不断出台措施推进高新技术等新兴产业发展，2021年实现地区生产总值16,355.32亿元，同比增长7.5%，经济实力雄厚，且保持增长趋势，为市内平台企业发展提供有力支撑。

2、区域地位突出，得到政府支持力度大。公司作为南京市保障性安居工程建设唯一的市级平台和燕子矶片区重要开发主体，在南京市保障房建设及片区开发中发挥了重要作用，地位突出，得到了南京市政府在资产及资金等方面给予的强有力支持。

（三）关注

1、资本支出压力大。公司保障房及燕子矶片区开发板块在建项目数量较多，且尚需投入规模大，未来资本支出压力较大。公司资本支出压力大。

2、债务规模较高，面临较大的短期偿付压力。受项目开发资金需求大、结算周期长及合并范围扩大等因素的影响，公司债务规模呈现增长态势，截至2022年3月末，公司总债务493.57亿元，其中短期债务105.98亿元，面临一定的即期偿付压力，其中2022年到期179.29亿元，短期偿债压力较大。

3、房地产行业政策变动需关注。公司房地产项目投资规模大，且项目区域集中于江苏省内，在当前我国及南京市房地产调控政策频出的环境下，公司房产项目未来的开发、销售及资金回笼情况予以持续关注。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已做出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人银行授信情况

截至2022年3月末，发行人银行授信额度为374.45亿元，其中已使用授信额度为74.10亿元，未使用授信额度为300.35亿元。

三、发行人信用评级情况

发行人近三年及一期的主体信用评级情况如下：

表6-1：发行人近三年及一期信用评级情况表

主体长期信用级别	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2022-06-24
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2021-07-07
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2021-06-22
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2020/06/16
AAA	稳定	维持	中诚信证评	2019/07/17
AAA	稳定	维持	中诚信国际	2019/06/24
AAA	稳定	维持	中诚信证评	2019/06/05

近三年及一期内，发行人不存在主体评级调整的情况，也不存在债项评级高于主体评级的情况。发行人近三年及一期内在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果无差异。

四、发行人信用记录

发行人在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。发行人最近三年及一期未曾出现发行的债券或其他债务违约或延期支付利息的事实。

第七条 法律意见

发行人聘请北京金诚同达（南京）律师事务所担任本期债券发行律师。北京金诚同达（南京）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议。本期债券的发行已在国家发改委完成注册；

（二）发行人具备发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

（三）发行人发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

（四）发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（五）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立于关联方，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与其关联方不存在同业竞争，与关联方的关联交易公允；

（八）发行人主要财产情况良好，部分资产未取得权属证书的情况对本次发行不构成实质性法律障碍；

（九）发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；

（十）发行人设立以来的注册资本变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；发行人报告期内不存在重大资产剥离、出售、购买情况；

（十一）发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年不存在重大税收违法行为；

（十二）发行人近三年来没有因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到环境保护主管部门的重大行政处罚；

（十三）本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十四）发行人、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员、发行人股东及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十五）发行人为本期债券发行而编制的《募集说明书》的格式和内容编排符合相关法律、法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用本法律意见书的内容没有导致法律上的歧义或曲解的情形；

（十六）发行人申请发行本期债券的主要条款符合相关法律法规和规范性文件的规定；

（十七）本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十八）参与本次发行的中介机构均具备从事本次发行的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的有关规定，符合企业债券发行条件。发行人已就本期债券的发行在国家发改委完成注册，发行人需按照《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第八条 本期债券担保情况

本期债券无担保。

第九条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增税项

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十条 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

公司董事会负责公司信息披露制度的实施，董事长是公司实施信息披露制度的第一责任人。公司指定财务部作为公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作，公司总会计师为信息披露事务管理负责人，负责组织和协调公司信息披露事务、办理公司信息对外公布和负责与公司信息披露有关的保密工作等。如更换信息披露事务管理负责人，公司应及时披露新任信息披露事务负责人的联系方式及相关信息。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；

2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；

3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

三、本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的付息日为2023年至2027年每年的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流程债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券为到期一次还本。本期债券本金兑付日为2027年9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行使年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，在本期债券存续期的后2年保持不变。

2、发行人将于本期债券第3个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须在投资者回售登记期内按照本期债券回售实施办法进行登记，投资者完成回售登记手续后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。

6、投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付数额。

8、投资者回售的本期债券部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第十一条 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

1、在募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券的存续期内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与债券持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与债券持有人或有合法授权的债权代理人（如有）协商拟变更债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交债券持有人会议，按照债券持有人会议的相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的3个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

（六）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为保证债券持有人的合法权益，根据法律法规及规范性文件的规定，为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照主管部门相关规定及《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务。

2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件。

3、根据法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定监督债权代理人。

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议。

5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议。

6、决定变更或解聘债权代理人。

7、修改《债券持有人会议规则》。

8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议。

9、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜。

10、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

（二）触发债券持有人会议召开的情形

出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的。

2、发行人在本次债券兑付兑息日未偿还本息。

3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产。

4、单独或合并持有本次未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的。

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提出召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

（三）债券持有人会议的召集、召开及决议

1、除债权代理协议约定的变更或解聘债权代理人事项外，债券持有人会议的召集人、召开主持人为债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

（2）发行人在本次债券兑付兑息日未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

（4）单独或合并持有本次未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本次未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、出现并满足上述（2）和（3）条款规定的情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本次未偿付债券10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

6、发行人、债权代理人、债券持有人及/或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及持有发行人10%以上股份的或与上述股东及发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

7、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

8、债券持有人及/或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃参加。

9、每个债券持有人只能委托一人为债券持有人的代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

10、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠为履行义务的，由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债券持有人会议顺利召开。

11、债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人。

12、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

13、债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人的签名簿及代理出席的委托书，由债权代理人保存十年。

14、债券持有人会议的通知、组织费用，由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

15、债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

16、债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的，有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

三、债权代理协议

为了维护全体债权人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请南京证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并与南京证券股份有限公司签订了《债权代理协议》。

（一）债权代理的相关事项

根据中国法律、行政法规、本期债券募集说明书和《债权代理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）发行人的主要权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。

4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

5、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下的义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应在债券期限内定期（每半年或一年）向债权代理人提供主要财务报表及其他有关文件，并保证其所提供的上级审批文件、主要财务报表及其他有关文件的真实及合法性。

7、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

8、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（二）债权代理人的主要权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南京安居建设集团有限责任公司
住所：南京市雨花台区安德门大街32号紫悦广场1号北楼5楼
法定代表人：毛龙泉
联系人：张洁、瞿旸漾
办公地址：南京市雨花台区安德门大街32号紫悦广场1号楼
联系电话：025-68255032
传真：025-68255034
邮政编码：210012

二、主承销商/债权代理人/簿记管理人：南京证券股份有限公司
住所：南京市江东中路389号
法定代表人：李剑锋
联系人：张慧、林蔚、刘方舟
办公地址：南京市江东中路389号
联系电话：025-58519353
传真：025-84552997
邮政编码：210019

三、债券托管机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆
联系人：郜文迪、王安怡
办公地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170827、010-88170493
传真：010-88170752
邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号
法定代表人：戴文桂
联系人：王博
办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号
联系电话：021-38874800
传真：021-58754185
邮政编码：200120

四、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：南京市建邺区江东中路106号1907室
执行事务合伙人：余瑞玉
联系人：常桂华、冒银寅
办公地址：南京市建邺区江东中路106号1907室
联系电话：13851603406
传真：025-84724882
邮政编码：210019

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司
住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人：闫衍
联系人：龚微、王晨雨
办公地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼
联系电话：021-60330988
传真：021-60330991
邮政编码：201707

六、发行人律师：北京金诚同达（南京）律师事务所
住所：南京市建邺区奥体大街68号新城科技园国际研发总部园3栋12层
负责人：刘微
联系人：叶菲、闫琼琳
办公地址：南京市建邺区奥体大街68号新城科技园国际研发总部园3栋12层
电话：025-87729999
传真：025-87729888
邮政编码：210000

七、监管银行：南京银行股份有限公司南京分行
住所：南京市玄武区中山路288号
负责人：宋清松
联系人：徐宁
办公地址：南京市玄武区中山路288号
电话：025-86775926
传真：025-84553505
邮政编码：210005

公司与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三条 其他应说明的事项

一、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

三、其他说明：发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目占比符合企业债券管理的相关要求。

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发改委对本次债券公开发行的注册批复文件；

（二）《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书》；

（三）《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；

（四）发行人2019-2021年经审计的财务报告，2022年1-3月未经审计的财务报表；

（五）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；

（六）北京金诚同达（南京）律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；

（七）《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券债权代理协议》；

（八）《2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券之账户监管及合作协议》；

（九）《2021年南京安居建设集团有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》；

（十）国家发展改革委要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、南京安居建设集团有限责任公司
住所：南京市雨花台区安德门大街32号紫悦广场1号北楼5楼
法定代表人：毛龙泉
联系人：瞿旸漾
联系电话：025-68255032
传真：025-68255034
互联网网址：www.njajjt.com

2、南京证券股份有限公司
联系地址：南京市江东中路389号
联系人：林蔚
电话：025-58519353
传真：025-84552997
邮政编码：210019

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：
中国债券信息网 网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022年第一期南京安居建设集团有限责任公司公司债券发行网点表

序号	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	南京证券股份有限公司	债权融资总部▲	南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦27楼	林蔚	025-58519353